

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 782/2017

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott. Raffaele Del Porto

Anagrafica

Creditore procedente:

Banca Nazionale del Lavoro Spa
Con sede in Roma
Via Vittorio Veneto, 119
P.Iva 09339391006
C.f.

Sig. _____

In qualità di
Residente in
Via
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

Lucio Ghià
Con Studio in via Delle Fontane, 10
00184 Roma
Tel +39 - 06-42012618
E mail lucioghia@ordineavvocatiroma.org

Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.


Sig.
In qualità di
Residente in
Via
C.F.

Esperto incaricato

Geom. Melchiori Mirco
Piazzale Europa, 3 – Bedizzole (Bs)
C.F. MLCMCG59H18B157J
Tel. 030-6871750
Fax: 030-6873745
Mail: mirco1melchiori@libero.it
Pec: mirco.melchiori@legpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 3326

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto 14/12/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 25/01/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 09/08/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 19/10/2018



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1.	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2.	Rispondenza catastale	12
4.3.	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	16
7.	Analisi estimativa	17
8.	Riepilogo dei valori di stima	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	21
11.	Bibliografia	22



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

14-12-17: nomina esperto
25-01-2018: conferimento incarico di stima e giuramento
14-04-2018: richiesta accesso atti Comune di Bagnolo Mella
18-04-2018: presa visione documentazione in Comune
23-04-2018: convocazione sopralluogo presso i luoghi di causa
04-05-2018: sopralluogo presso i luoghi di causa



2. Inquadramento dell'immobile

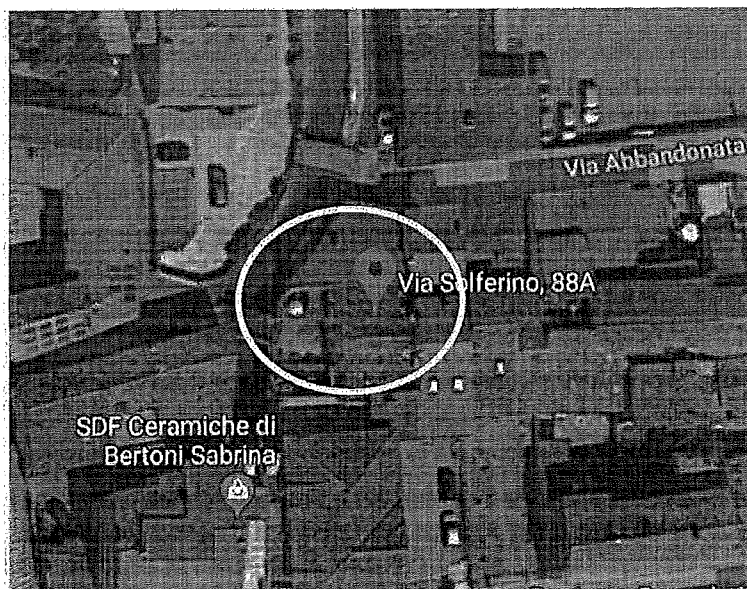
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Bagnolo Mella
- Frazione:
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza: Solferino
- Civico n. 88/A.

Zona PGT – A1 perimetri ed edifici dei nuclei di antica formazione - NTA art.18

Mappa geografica



Referenziata con Google Maps.

- Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale
- Tipologia immobiliare:** Appartamento ubicato al Terra e Primo senza autorimessa con corte esclusiva



Tipologia edilizia dei fabbricati:

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Caratteristiche generali dell'immobile: l'unità immobiliare oggetto del presente parere di valutazione è stata costruita oggetto delle seguenti opere edilizie: Concessione Edilizia del 23/03/1978 P.E. 2710; C.E. in sanatoria condono edilizio n.565 del 21/08/1992; C.E. del 16/06/2000 P.E. n.6892; D.I.A. n.7275 del 11/04/2001 prot. n.4505; Certificato di Abitabilità del 17/07/2001 riferito alla P.E. 6892; Certificato di Abitabilità del 03/08/2001; Licenza d'uso abitabilità del 15/03/2002 come da condono edilizio 565/92

Dimensione:

Superficie commerciale appartamento Piano Terra e Primo mq 74,50

Sup. commerciale corte esclusiva più ponticello mq 61,80

L'appartamento e la corte esclusiva con ponticello sono di proprietà a [REDACTED]

Caratteri domanda e offerta: il mercato immobiliare a Bagnolo Mella (Bs), come del resto in tutta la provincia, ha subito una flessione nelle richieste, dovuta alla situazione economica attuale, pertanto l'offerta supera la richiesta

Forma di mercato: libera concorrenza

Filtering: nullo

Fase del mercato immobiliare: recessione

Altro: l'immobile è ubicato nella zona centrale del Comune di Bagnolo Mella; abitanti circa 12.6500,00



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

Superficie commerciale appartamento Piano Terra e Primo mq 74,50

Sup. commerciale corte esclusiva più ponticello mq 61,80

Confini

Indicare i confini catastali (Catasto terreni)

- Nord - via abbandonata
- Sud - part.61p
- Est - Roggia Molone
- Ovest - part.68/69

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 04/05/2018

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà



Superficie principale (appartamento) 50% ciascuno per ogni esecutato. m² 74,50

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Corte esclusiva+ponticello	m ² 61,80	10 %

Superficie commerciale arrotondata

m² 80,00



Caratteristiche qualitative:

- Non vi sono caratteristiche qualitative che possono determinare variazione di prezzi



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: Concessione Edilizia del 23/03/1978 P.E. 2710; C.E. in sanatoria condono edilizio n.565 del 21/08/1992; C.E. del 16/06/2000 P.E. n.6892; D.I.A. n.7275 del 11/04/2001 prot. n.4505; Certificato di Abitabilità del 17/07/2001 riferito alla P.E. 6892; Certificato di Abitabilità del 03/08/2001; Licenza d'uso abitabilità del 15/03/2002 come da condono edilizio 565/92

Indicare la documentazione visionata
- come da elenco

Fonte documentazione visionata

Comune di Bagnolo Mella

Data verifica urbanistica (18/04/2018)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Melchiori Miroco Giuseppe, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3326, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No: non è sanabile il portico realizzato esternamente come indicato dall'art.18 comma es7 delle N.T.A. del PGT Variante 2014

Si: è sanabile il ripostiglio costituito da una struttura portante previa verifica strutturale

Note:



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa all'Urbano

Foglio 10 , Sezione NCT , particella 61

Sub. 1 categoria A/3 classe 3 consistenza 3,5 vani Rendita € 198,84 [REDACTED]

Elenco documentazione visionata

- visura per soggetto Agenzia delle Entrate richiesta in data 31/07/2018

Data verifica catastale 31/07/2018



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Melchiori Mirco Giuseppe, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3326, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
non è inserito il portico esterno e il ripostiglio al piano primo sopra al vano scala.

Note :



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: Compravendita

Titolo di provenienza: notaio Cuoco Alfonso di Calvisano (Bs) n.4638 rep. e.n. 451 racc. del 31/05/2005

Quota di proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione.

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto;

Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente



6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Nota di trascrizione: Registro generale 32037 - reg. particolare 19006 data di presentazione n.205 del 17/06/2005

Nota di iscrizione: Registro generale 32038 - reg. particolare 7898 data di presentazione n.206 del 17/06/2005

Nota di iscrizione: Registro generale 50637 - reg. particolare 10717 data di presentazione n.184 del 09/12/2011

Nota di iscrizione: Registro generale 42321 - reg. particolare 7260 data di presentazione n.48 del 10/12/2012

Nota di trascrizione: Registro generale 31552 - reg. particolare 18943 data di presentazione n.6 del 13/07/2017



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti, dalla definizione del valore di mercato."



Assunzioni limitative:

No presenti

Condizioni limitative:

Non presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



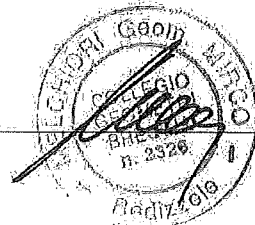
9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Melchiori Mirco Giuseppe, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3326, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma:



Data rapporto valutazione: 09/08/2018



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

Foglio.10 Sezione NCT particella 61

Sub. 1 categoria A/3 classe 3 consistenza 3,5 vani Rendita € 198,84 (proprietà 50% ciascuno esecutato)

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 76.000,00 (diconsi Euro settantaseimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 6.000,00 (diconsi Euro sessantamila/00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practice, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Elaborato fotografico degli esterni ed interni
3. Atto di compravendita
4. Titoli autorizzativi
5. Estratto PGT
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure catastali
9. Ispezioni telematiche
10. Corrispondenza
11. Ordinanza di nomina
12. Tabella valori



11. Bibliografia

Codice delle valutazioni immobiliari, Italian property valuation standard, Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana. Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val Geometri-Valutatori Esperti

